

Demonstrações Financeiras

Boreal Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Boreal Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Balanço patrimonial4

Demonstração do resultado6

Demonstração do resultado abrangente7

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....8

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto9

Notas explicativas às demonstrações financeiras10



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da
Boreal Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras Boreal Participações S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e o seu respectivo fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos - Demonstrações Financeiras do exercício anterior examinadas por outro auditor independente

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 17 de junho de 2025, sem modificação.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



**Shape the future
with confidence**

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



**Shape the future
with confidence**

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 07 de maio de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Martelli', with a horizontal line extending to the left.

David do Vale Martelli Tristão
Sócio CRC SP-315830/O

Boreal Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2025	2024
Ativo			
circulante			
Caixa e equivalente de caixa		5	1
Contas a receber	5	707	30
Adiantamento a fornecedores		4	-
Despesas antecipadas		104	228
Total do ativo circulante		820	259
Não circulante			
Conta a receber	5	764	20
Despesas antecipadas		-	68
Conta a receber - partes relacionadas		-	189
Propriedades para investimentos	6	107.513	106.564
Total do ativo não circulante		108.277	106.841
Total do ativo		109.097	107.100

	Nota explicativa	2025	2024
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Contas a pagar		111	13
Adiantamento de cliente	7	3.512	7.000
Imposto de renda e contribuição social a pagar		166	14
Obrigações fiscais		37	7
Total do passivo circulante		3.826	7.034
Patrimônio líquido			
Capital social	8	109.052	100.170
Prejuízo acumulado	8	(3.781)	(104)
Total do patrimônio líquido		105.271	100.066
Total do passivo e patrimônio líquido		109.097	107.100

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Boreal Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto pelo lucro por ação)

	Nota explicativa	2025	2024
Receita líquida	10	3.394	179
Custo dos serviços prestados	6	(2.761)	(230)
Lucro bruto		633	(51)
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	11	(3.932)	(39)
Prejuízo Operacional antes do resultado financeiro		(3.299)	(90)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras		(37)	-
Receitas financeiras		27	-
Resultado financeiro líquido		(10)	-
Prejuízo operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(3.309)	(90)
Imposto de renda e contribuição social Corrente	12	(368)	(14)
Prejuízo do exercício		(3.677)	(104)
Prejuízo por ação - R\$ básico e diluído	8	(0,0330)	(0,0087)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Boreal Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
Prejuízo do exercício	(3.677)	(104)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(3.677)</u>	<u>(104)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Boreal Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar		
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1	(1)	-	-
Prejuízo do exercício	8	-	-	(104)	(104)
Aumento de capital	8	10.000	(10.000)	-	-
Acervo cindido	8	100.162	-	-	100.162
Integralização de capital social	8	-	8	-	8
Saldos em 31 de dezembro de 2024		110.163	(9.993)	(104)	100.066
Prejuízo do exercício	8	-	-	(3.677)	(3.677)
Aumento de capital	8	10.000	(10.000)	-	-
Integralização de capital social	8	-	8.882	-	8.882
Saldos em 31 de dezembro de 2025		120.163	(11.111)	(3.781)	105.271

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Boreal Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(3.309)	(90)
Depreciação e amortização	6	2.761	230
Baixas as propriedades para investimentos	6	3.485	-
Variação nos ativos operacionais:			
Contas a receber - partes relacionadas		189	(189)
Contas a receber	5	(1.421)	2
Despesas antecipadas		192	20
Adiantamento a fornecedores		(4)	-
Variação nos passivos operacionais:			
Contas a pagar		98	13
Obrigações fiscais		30	7
Adiantamento de fornecedor	7	(3)	-
Imposto de renda e contribuições pagos		(216)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(1.683)	(7)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Adições as propriedades para investimentos	6	(7.195)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(7.195)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de capital social	8	8.882	8
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		8.882	8
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		4	1
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício		1	-
No fim do exercício		5	1
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		4	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

Boreal Participações S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituída em 01 de dezembro de 2023. A companhia em 2023 não iniciou suas operações comerciais, não tendo movimentações financeiras, operacionais, patrimoniais ou fiscais.

Em 20 de fevereiro de 2024, conforme 1ª Alteração de Contrato Social, a sociedade foi transformada em sociedade anônima de capital fechado, passando a denominar – se "Boreal Participações S.A.", e não mais "Boreal Participações LTDA".

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de *marketing* relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui dois galpões situados em Guarulhos, São Paulo, totalizando aproximadamente, 64.269 m² de área locável, 100% dos galpões estão ocupados por 2 locatários.

A GLP Capital Partners Gestão de Recursos e Administração Imobiliária Ltda (GCP), é responsável pela gestão das operações e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Situação Patrimonial e plano de liquidez da companhia

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$3.306. (R\$6.775 negativo em 2024). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora exista um contrato de locação firmado de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. E caso haja necessidade, serão efetuados aportes dos acionistas para garantir a liquidação de suas obrigações, a companhia realiza avaliação de continuidade das operações. Conforme apresentado na nota explicativa 14, até 04 de maio de 2026, foram realizados aportes de R\$4.489.

Operação societária

Em 19 de dezembro de 2024, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a incorporação do acervo cindido da Rec Log 411 S.A, no montante de R\$107.162, resultando em aumento do capital social no montante de R\$100.162.

A incorporação acarretará a simplificação da estrutura acionária e redução de atividades administrativas e custos operacionais da Companhia.

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Os ativos e passivos incorporados estão relacionados a seguir:

Descrição	R\$
Ativos	
Contas a receber	52
Adiantamentos	316
Propriedade para investimento	106.794
Passivos	
Outros passivos	7.000
Capital social	100.162
Acervo líquido contábil cindido	<u>107.162</u>

2. Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil.

3. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Diretoria efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Diretoria da companhia em 07 de maio de 2026.

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

3.2. Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras a Diretoria utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

a. Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Diretoria. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

b. Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 6.

c. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (*impairment*)

A Diretoria estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.9.

d. Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

A Diretoria segue as premissas e normas adotadas para cálculo conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.5.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, direta (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

3.3. Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.5. Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber.

Mensalmente a Companhia realiza a análise do contas a receber e faturas em atraso e quando o atraso da fatura do cliente fica superior a 90 dias é realizada a provisão de 100% do saldo em aberto.

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	2,57%
31 a 60 dias em atraso	7,51%
61 a 90 dias em atraso	9,03%

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso, e utilizando-se desse indicador é calculado o montante a ser provisionado, para todas as faixas de atraso, sobre o saldo vencido na data-base.

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o montante da provisão apurada for menor que a provisão já constituída, não ocorrerá uma reversão, uma vez que a análise por cliente é qualitativa

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

3.6. Provisão para imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, sendo a empresa optante pelo lucro presumido no exercício de 2025. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 32% do faturamento e de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre excedentes a R\$60 mil ao trimestre), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

3.7. Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 6.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

3.8. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (*impairment*)

A Diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido de despesa de venda.

3.9. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo valor justo ou custo amortizado. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao - ou deduzidos do - valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado (caixa e equivalentes de caixa).

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrados ao custo amortizado.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

3.10. Prejuízo básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

Não há diferença entre prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

4. Pronunciamentos contábeis

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
1º de janeiro de 2027	IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregateadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.
1º de janeiro de 2027	IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.
1º de janeiro de 2026	Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 - Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 - Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

5. Contas a receber

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contas a receber de aluguéis	482	-
Contas a receber de linearização (i)	989	50
Total	1.471	50
Circulante	707	30
Não circulante	764	20

- (i) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

O contas a receber esta a vencer:

	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	1.471	50
Saldo fim do exercício	1.471	50

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31/12/2025	31/12/2024
Ano de 2025	-	2.235
Ano de 2026	5.319	1.304
Ano de 2027	3.946	-
Ano de 2028	3.946	-
Ano de 2029	3.946	-
Posterior ao ano de 2029	2.960	-
Total	20.117	3.539

6. Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos		29.974	29.974
Edificações, instalações e outros	40	107.405	107.405
Depreciação de edificações		(27.218)	(24.954)
Amortização acumulada (a)		(6.372)	(5.875)
Obras de melhoria em andamento (b)		3.724	14
Total		107.513	106.564

(a) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da Companhia.

(b) Refere-se ao valor das reformas (retrofit) que serão transferidas para Edificações, em conexão com a finalização das obras.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Adições	Baixas	Depreciações e amortizações	Saldo em 31/12/2025
Terrenos	29.974	-	-	-	29.974
Edificações e Instalações	76.576	-	-	(2.761)	73.815
Obras em andamento	14	7.195	(3.485)	-	3.274
Total	106.564	7.195	(3.485)	(2.761)	107.513

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Cisão (i)	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31/12/2024
Terrenos	-	29.974	-	-	29.974
Edificações e instalações	-	76.806	-	(230)	76.576
Obras em andamento	-	14	-	-	14
Total	-	106.794	-	(230)	106.564

- (i) Os valores de entradas nos saldos de terrenos, edificações e obras em andamento, referem-se a incorporação parcial de ativos, dos galpões Dutra I e Dutra II, aprovada em 19 de dezembro de 2024 conforme nota explicativa nº1.

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	212.200	235.957

Em 2025 o valor justo das propriedades para investimento foi estimado baseado na venda subsequente do ativo.

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foram classificadas como Nível 2 com base nos inputs utilizados.

Em 2024, o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparadas semestralmente pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do “International Valuation Standards Committee” (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos, tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto).

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para o imóvel em construção são:

	<u>31/12/2024</u>
Taxa de desconto	8,00% a 8,75%
Taxa de capitalização	8,25%

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

7. Adiantamento de clientes

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Reformas substanciais (distrato) (a)	3.512	7.000
Total	3.512	7.000

(a) Refere-se ao valor adiantado pelo locatário para realização das reformas e despesas substanciais necessárias para deixar o galpão disponível para utilização, saldo que foi incorporado pela companhia.

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

8. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2025 está representado por R\$120.163 correspondentes a 120.163.125 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal (R\$110.163 correspondentes a 110.163.125 ações em 2024). Desse montante, R\$109.052, correspondente a 109.052.119 ações, estava totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2025 (R\$100.170, correspondente a 110.169.965 ações em 2024).

Em 01 de dezembro de 2023, conforme instrumento particular de constituição foi aprovada, a emissão de 1.000 quotas no montante de R\$1 a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059.

Em 20 de fevereiro de 2024, conforme 1ª alteração e consolidação do contrato social foi aprovada, a transformação de 1.000 quotas para 1.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em ato contínuo aprovou a emissão de 10.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no montante de R\$10.000 a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2025 foi integralizado o montante de R\$8.882 (R\$8 em 2024).

Em 19 de dezembro de 2024, em ata de assembleia geral extraordinária, aprovam em todos os seus termos, a incorporação da parcela cindida pela incorporadora e o laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada, com base no balanço patrimonial, levantado em 01 de dezembro de 2024, o qual atribuiu à parcela cindida no valor de R\$100.162. Aprovaram o aumento do capital social em decorrência da incorporação, no valor de R\$100.162, mediante o aumento de 100.162.126 ações.

Em 08 de novembro de 2025, em ata de assembleia geral extraordinária, foi aprovado o aumento do capital social no montante de R\$10.000.000 correspondente a 10.000.000 de ações ordinárias e nominativas sem valor nominal a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059.

Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Companhias por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em 2024, o resultado não foi distribuído em função de prejuízos acumulados.

Prejuízo básico e diluído por ação

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(3.677)	(104)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	111.310	13.285
Prejuízo e diluído por ação - R\$	(0,0330)	(0,0087)

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Partes relacionadas

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores no exercício de 2025.

9. Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2025, há contingência classificada como probabilidade de perda possível no montante de R\$21 de natureza tributária.

10. Receita líquida

	31/12/2025	31/12/2024
Receita bruta de aluguel	4.559	186
Deduções da receita:	(1.036)	-
Impostos sobre locação	(129)	(7)
Total	3.394	179

11. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2025	31/12/2024
Despesa com advogados, auditores e consultores	(336)	(15)
Seguro de imóvel	(193)	(16)
Manutenção predial e instalação	(92)	(4)
Outras despesas	(352)	(4)
Despesas com condomínio/vacância	(1.418)	-
Despesas com IPTU	(1.541)	-
Total	(3.932)	(39)

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

12. Impostos de renda e contribuição social

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida de aluguéis	3.523	186
(=) Subtotal	3.523	186
(x) alíquota de presunção	32%	32%
(=) Base de cálculo	1.127	60
(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL		
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 15%	(173)	(9)
Expectativa de IRPJ - adicional de 10%	(91)	-
Expectativa de CSLL - a alíquota de 9%	(104)	(5)
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(368)	(14)
Correntes	(368)	(14)

13. Instrumentos financeiros

Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda em galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. O risco de crédito é basicamente proveniente das contas a receber de clientes.

O contas a receber da Companhia é composto por clientes renomados no mercado, cujos contratos de locação, em sua maioria, são superiores a 10 anos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Os limites de crédito são estabelecidos para cada um deles são revisados periodicamente. A provisão para risco de crédito é realizada quando o atraso fica superior a 90 dias e revisada trimestralmente.

A Companhia efetua operações com instituições financeiras de baixo risco avaliado por agências de *rating*.

Boreal Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima ao risco de crédito.

	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber	1.471	50
Total	1.471	50
Circulante	707	30
Não circulante	764	20

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A Companhia trabalha com a política de caixa zero, ou seja, todos os seus recursos de caixa são gerenciados no FIP (acionistas) e em caso de necessidades de recursos o acionista realiza os aportes necessários.

Categorias de instrumentos financeiros

	31/12/2025	31/12/2024	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1	Custo amortizado
Contas a receber	1.471	50	Custo amortizado
Total	1.475	51	
Passivos financeiros			
Contas a pagar	111	13	Custo amortizado
Total	111	13	

14. Eventos subsequentes

Até o dia 04 de maio de 2026 já foram realizados aportes pelo fundo no valor total de R\$4.489 todos para suprir a necessidade de caixa da companhia.